

3. Bytová výstavba v Libereckém kraji podle fází výstavby v období 1998 - 2007

(bez promítnutí územních změn)

Základní hledisko členění umožňující sledování a následné hodnocení bytové výstavby představují jednotlivé fáze výstavby. Bytová výstavba prochází stadiem zahájení, dokončení a rozestavěnosti. V úvodu této části publikace je zároveň nutné zmínit, že vývoj bytové výstavby a její jednotlivé fáze jsou v rámci této kapitoly sledovány podle územní struktury platné v příslušném roce, tj. údaje nejsou přepočítány na jednotnou územní strukturu k 1. 1. 2007.

Od 1. ledna 2006 se za zahájený byt považuje byt, na který bylo vydáno stavební povolení. Do konce roku se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku.

Počet rozestavěných bytů ke konci sledovaného období se od 1. ledna 2006 počítá jako součet rozestavěných bytů ke konci předchozího období a zahájených bytů ve sledovaném období, od kterého se odečtou byty dokončené ve sledovaném období.

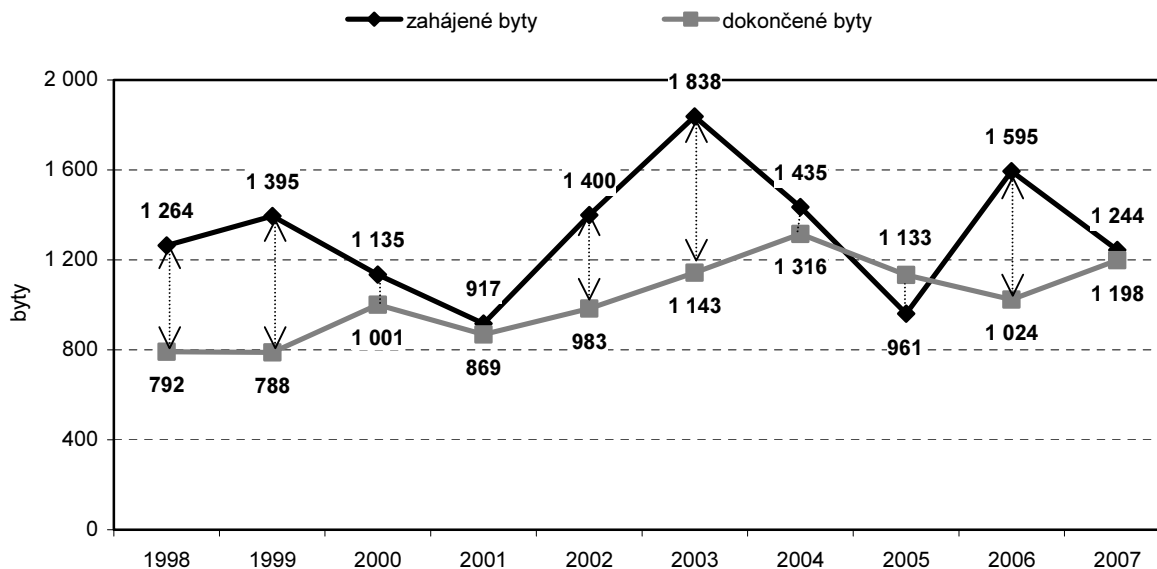
Za dokončený byt se považuje byt, na který bylo stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaveno kolaudační rozhodnutí, tj. souhlas s užíváním bytu.

3.1. Zahájené byty

Fázi zahájení bytové výstavby bychom mohli označit za fázi administrativní. Jedná se totiž o proces, jehož nejdůležitější částí je, jednoduše řečeno, získání stavebního povolení a případně vyřízení hypotečního úvěru. Pro analytické účely jsou informace o zahájené bytové výstavbě podstatné pro odhad budoucí úrovně bytové výstavby.

V Libereckém kraji bylo v průběhu 10 sledovaných let zahájeno celkem 13 184 bytů, což je více než počet dokončených bytů v tomto období (tj. 10 247 dokončených bytů). Bilance v jednotlivých letech pak potvrzuje převahu zahajované výstavby, výjimkou je pouze rok 2005, ve kterém bylo více bytů dokončeno. V posledních deseti letech však všeobecně, téměř ve všech krajích České republiky (výjimkou je pouze Olomoucký kraj), převažuje zahajovaná výstavba nad počtem dokončených bytů.

Graf 9 Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Pozice Libereckého kraje se v rámci České republiky co do počtu zahájených bytů během sledovaného období výrazně neměnila. Nejlepšího umístění (tj. 10. pozice), Liberecký kraj dosáhl v roce 2003, nejhorší v roce 2001, kdy obsadil poslední, tedy 14. místo mezikrajského žebříčku. V úhrnu za celé období let 1998 - 2007 se pak Liberecký kraj umístil na 13. pozici.

Pozice zahájené bytové výstavby Libereckého kraje z celorepublikového kontextu

- v celé České republice bylo v letech 1998 - 2007 v úhrnu zahájeno 366 350 bytů,
- podíl Libereckého kraje na tomto úhrnu činil 3,6 %, tj. druhý nejnižší podíl mezi kraji,
- nejnižší podíl zahájené výstavby evidovali v Karlovarském (2,2 %) a Ústeckém kraji (4,0 %),
- nejvíce bytů bylo zahájeno ve Středočeském kraji (18,2 %), Hlavním městě Praha (15,6 %) a Jihomoravském kraji (12,1 %).

Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů v Libereckém kraji je možné označit za velmi kolísavý. Nejedná se však o výjimečný jev, podobný vývoj je patrný také v ostatních krajích i celé republice. Odlišně, resp. víceméně kontinuálně a s rostoucí tendencí, se zahajovaná výstavba vyvíjela pouze ve Středočeském kraji, který je typický vysokou poptávkou po bydlení související s vysokým migračním přírůstkem a intenzivním suburbanizačním procesem, tj. stěhováním městského obyvatelstva do zázemí velkých měst.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Zahájené byty celkem	v tom						Modernizované byty ¹⁾	
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech		stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 264	510	365	142	86	63	34	64	453
1999	1 395	386	523	120	155	23	60	128	19
2000	1 135	427	349	106	115	43	22	73	91
2001	917	503	129	102	52	88	19	24	33
2002	1 400	496	452	97	84	180	39	52	59
2003	1 838	590	825	102	58	120	112	31	139
2004	1 435	695	486	80	37	13	13	111	102
2005	961	648	145	103	19	1	27	18	217
2006	1 595	864	552	51	37	-	71	20	225
2007	1 244	827	262	40	32	25	32	26	148
1998 - 2002	6 111	2 322	1 818	567	492	397	174	341	655
2003 - 2007	7 073	3 624	2 270	376	183	159	255	206	831
1998 - 2007	13 184	5 946	4 088	943	675	556	429	547	1 486

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Největší počet zahájených bytů byl v Libereckém kraji během posledních deseti let evidován v roce 2003 (1 838 zahájených bytů, tj. 4,3 byty na 1 000 obyvatel). Zatím nejnižší zahajovaná výstavba byla zjištěna v roce 2001.

I přes relativně příznivý vývoj počtu zahájených bytů dlouhodobě ve struktuře zahájených novostaveb převažuje výstavba bytů v rodinných domech, což svědčí o preferenci obyvatel bydlet ve vlastní nemovitosti. Za celé analyzované období tvořily byty v rodinných domech 45,1 % všech zahájených bytů. Z porovnání dvou pětiletých období (1998 - 2002 a 2003 - 2007) vyplývá, že došlo k poměrně výraznému snížení počtu zahájených bytů jak v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, tak domům bytovým a podobně se vyvíjela také výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou.

Obecné příčiny kolísání zahajované výstavby je velmi těžké identifikovat. Významnou úlohu v rozhodování o zahájení především individuální výstavby bezesporu představuje:

- rychlost vyřízení stavebního povolení, tj. administrativní překážky,
- existence/neexistence potřebných finančních zdrojů a s tím související vyřízení hypotečního úvěru (následné dlouhodobé zadlužení potenciálního stavebníka),
- rostoucí „cena“ hypoték a stále přísnější podmínky pro jejich poskytnutí,
- rostoucí zadluženost českých domácností.

Do budoucna by se však poptávka po bydlení, a v důsledku toho také bytová výstavba, mohla snížit také vzhledem k postupnému odeznívání demografického vlivu, kdy současnou poptávku stále ještě podporují silné ročníky narozené kolem roku 1975.

Z bližšího územního pohledu je zřejmé, že největší měrou se na počtu zahájených bytů podílel okres Liberec, ve kterém byla v období 1998 - 2007 zahájena výstavba celkem 5 378 bytů, tj. 40,8 % všech zahájených bytů v kraji. Tento příznivý výsledek bezesporu ovlivňuje samotné město Liberec, které samo o sobě vytváří dobré socioekonomické prostředí dané dostatečným počtem malých i velkých zaměstnavatelů a tudíž i pracovních příležitostí. Liberec jako krajské město je také kulturním a institucionálním centrem. Místní bytovou výstavbu tak pozitivně ovlivňuje vysoký zahraniční migrační přírůstek a projevuje se také suburbanizační proces.

Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhm 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	1 264	1 395	1 135	917	1 400	1 838	1 435	961	1 595	1 244	13 184	115,7	-0,2
v tom okresy:													
Česká Lípa	182	210	149	117	219	353	272	193	258	179	2 132	143,1	-0,2
Jablonec n. N.	227	210	166	194	411	552	217	136	323	265	2 701	123,6	1,7
Liberec	551	694	572	353	391	531	665	366	702	553	5 378	110,0	0,0
Semily	304	281	248	253	379	402	281	266	312	247	2 973	102,9	-2,3

^{*)} bez promítnutí územních změn

Naopak nejméně (tj. 2 132) bytů bylo zahájeno v okrese Česká Lípa. V tomto případě je však velmi obtížné hledat příčiny nízké zahajované výstavby. Důvody, které bychom mohli uvést jsou tak pouze teoretické, subjektivně hodnocené možnosti bez jednoznačně platných podkladů.

Z výsledků posledního sčítání konaného v roce 2001 např. vyplývá, že v okrese Česká Lípa je poměrně vysoké zastoupení trvale obydlených bytů postavených v letech 1981 - 1990, což do jisté míry vytváří relativně „mladou“ základnu místního bytového fondu. Tuto skutečnost potvrzují i další údaje ze zmíněného sčítání - průměrný věk trvale obydlených bytových domů dosáhl pouze 37,9 let, v okrese Česká Lípa se nacházejí také nejmladší trvale obydlené byty, jejichž průměrný věk ke dni posledního sčítání činil 39,4 let. Připomeňme, že výstavba těchto bytových domů souvisela především s rozvojem uranového průmyslu v sedmdesátých letech. Po útlumu těžby uranu se pravděpodobně část obyvatel pracujících v tomto odvětví odstěhovala do pracovním příznivějších regionů.

Bytové potřeby místních obyvatel mohou být také řešeny přeměnou části dosud neobydlených domů a bytů (především objektů sloužících k individuální rekreaci) na objekty k trvalému bydlení. Tento fakt by např. vysvětloval růst počtu trvale bydlících obyvatel i v těch regionech (zejména Novoborsko), ve kterých nebyly postaveny žádné nové byty. Na nízké bytové výstavbě se může podílet i snaha o modernizaci stávajícího bytového fondu.

Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

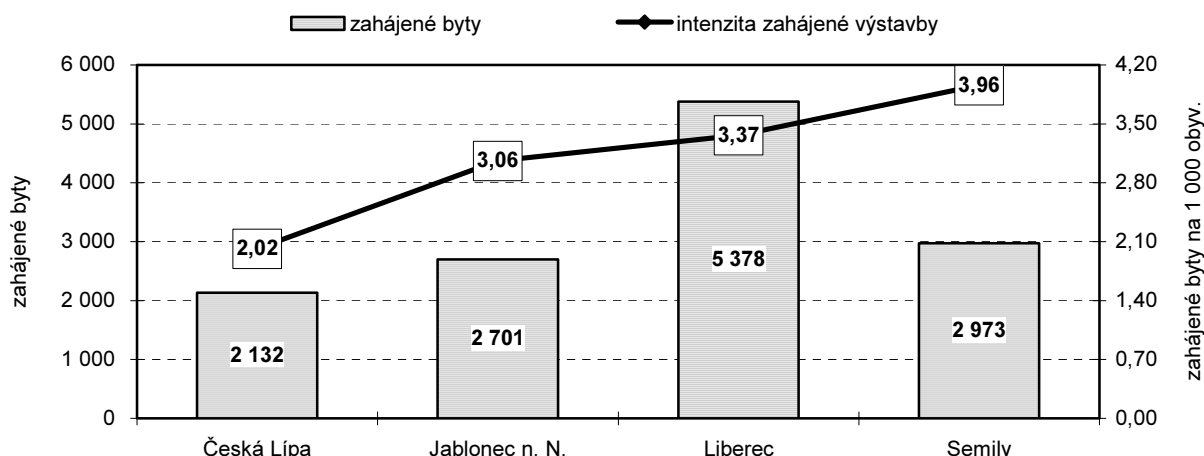
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	2,9	3,3	2,6	2,1	3,3	4,3	3,4	2,2	3,7	2,9	2,9	3,3	3,1
v tom okresy:													
Česká Lípa	1,7	2,0	1,4	1,1	2,1	3,3	2,6	1,8	2,4	1,7	1,7	2,4	2,0
Jablonec n. N.	2,6	2,4	1,9	2,2	4,7	6,3	2,5	1,5	3,6	3,0	2,7	3,4	3,1
Liberec	3,5	4,4	3,6	2,2	2,5	3,4	4,2	2,3	4,4	3,3	3,2	3,5	3,4
Semily	4,0	3,7	3,3	3,4	5,0	5,4	3,8	3,6	4,2	3,3	3,9	4,0	4,0

^{*)} bez promítnutí územních změn

Vyšší vypovídací schopnost a objektivnější hodnocení úrovně bytové výstavby v jednotlivých okresech kraje umožňuje tzv. intenzita zahajované bytové výstavby, tedy počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Podle tohoto ukazatele byla nejintenzivnější bytová výstavba v letech 1998 - 2007 zjištěna v okrese Semily, nejméně bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel bylo nepřekvapivě zahájeno opět v okrese Česká Lípa.

I přes nízkou intenzitu výstavby v okrese Česká Lípa se však v této oblasti během dvou posledních pětiletých období projevilo navýšení počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel, a to téměř 1,5krát. Podobný nárůst byl zaznamenán také v okrese Jablonec nad Nisou.

Graf 10 Zahájené byty podle okresů Libereckého kraje v období 1998 - 2007



Z celkového počtu 13 184 zahájených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 tvořily největší část stavby určené výhradně k bydlení (11 652 bytů), následovaly byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech (556 bytů), byty získané stavebními úpravami nebytových prostor (547 bytů) a byty v nebytových objektech (429 bytů).

Nejvíce bytů v rodinných (2 275 bytů) i bytových (2 168 bytů) domech bylo v letech 1998 - 2007 zahájeno v okrese Liberec.

Možnost nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům nejvíce využili stavebníci z okresu Semily (437 bytů). Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům pak byly nečastěji realizovány v okrese Liberec (282 bytů).

Byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech pro seniory se za sledované období nejčastěji zahajovaly v okrese Liberec (160 bytů, tj. 28,8 % všech těchto zahájených bytů) a Jablonec nad Nisou (159 bytů, tj. 28,6 %).

Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007^{*)}

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech-penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Celkem									
Kraj celkem	13 184	5 946	4 088	943	675	556	429	547	1 486
v tom okresy:									
Česká Lípa	2 132	1 278	298	143	91	111	57	154	959
Jablonec n. N.	2 701	1 045	833	148	220	159	165	131	205
Liberec	5 378	2 275	2 168	215	282	160	93	185	191
Semily	2 973	1 348	789	437	82	126	114	77	131
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	3,1	1,4	1,0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,3
v tom okresy:									
Česká Lípa	2,0	1,2	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9
Jablonec n. N.	3,1	1,2	0,9	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Liberec	3,4	1,4	1,4	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Semily	4,0	1,8	1,1	0,6	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Jedním z možných způsobů zkvalitňování stávajícího bytového fondu je také jeho modernizace. Tímto způsobem byla v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 provedena úprava celkem 1 486 bytů. Nejvíce modernizací, tj. u 959 bytů (64,5 % všech modernizovaných bytů), bylo zahájeno v okrese Česká Lípa.

3.2. Dokončené byty

Fáze dokončení stejně jako rozestavěnosti souvisí především s finanční situací stavebníka a jeho možnostmi stavbu v tomto směru zajistit.

Dokončená výstavba je nejvýznamnější součástí bytové výstavby vůbec, protože již představuje reálné navýšení bytového fondu v daném regionu.

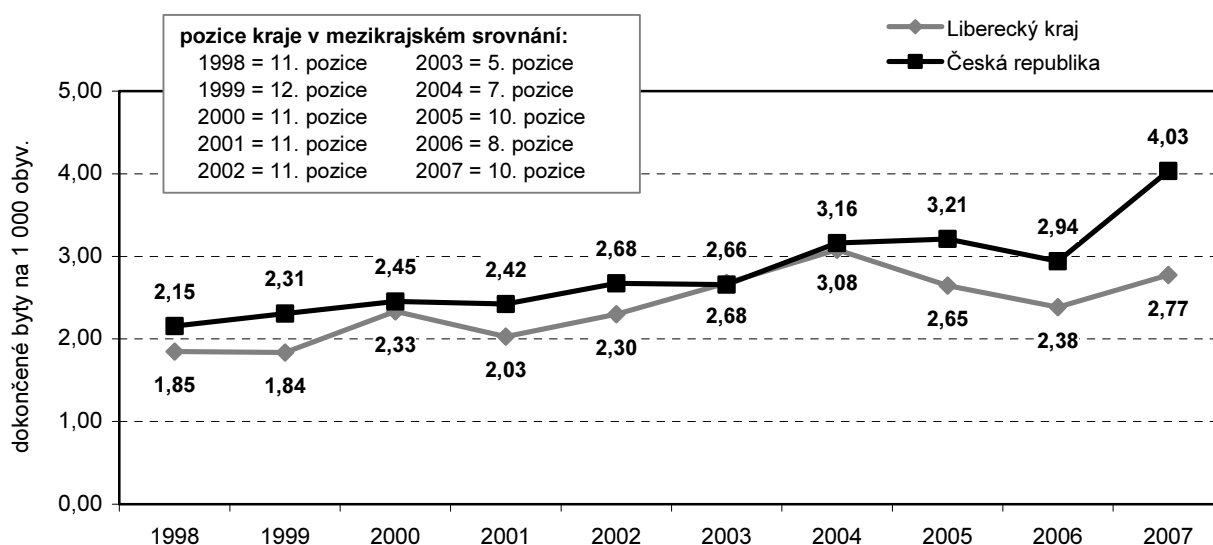
Podrobněji se problematice dokončených bytů budeme věnovat v následující 4. kapitole. V této části publikace se zaměříme na vývoj počtu dokončených bytů, jejich základní charakteristiku a pozici bytové výstavby v Libereckém kraji v celorepublikovém kontextu.

Pozice dokončené bytové výstavby Libereckého kraje z celorepublikového kontextu

- v celé České republice bylo v letech 1998 - 2007 v úhrnu dokončeno 287 270 bytů,
- podíl Libereckého kraje na tomto úhrnu činil 3,6 %, tj. třetí nejnižší podíl mezi kraji,
- nejnižší podíl dokončené výstavby evidovali v Karlovarském (2,0 %) a Ústeckém kraji (3,5 %),
- nejvíce bytů bylo dokončeno v Hlavním městě Praha (17,3 %), Středočeském (16,5 %) a Jihomoravském kraji (12,6 %).

Vývoj počtu dokončených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 ve své kolísavosti do jisté míry kopíruje vývoj zaznamenaný v případě bytů zahájených. V Libereckém kraji bylo v období 1998 - 2007 dokončeno celkem 10 247 bytů. Pokud porovnáme dvě pětiletá období 1998 - 2002 a 2003 - 2007 je patrné, že „rozmach“ bytové výstavby započal až ve druhé polovině sledovaného období. Za nejpříznivější rok pro dokončování bytů bychom mohli označit rok 2004, ve kterém vzniklo 1 316 nových bytů.

Graf 11 Vývoj intenzity bytové výstavby v České republice a Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Vzhledem ke struktuře zahájených bytů vykazuje i struktura dokončených bytů převahu objektů sloužících k bydlení, přičemž dominantní postavení mají byty v rodinných domech. Zatímco byty v rodinných a bytových domech, v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech a nebytových objektech, byly ve větší míře dokončovány v posledním pětiletém období, nástavby, přístavby a vestavby zažívaly rozvoj především v letech 1998 - 2002. Poměrně výrazně se mezi posledními pětiletými obdobími zvýšil počet bytů dokončovaných v nebytových objektech a prostorách. Mezi roky 2003 - 2007 bylo dokonce více bytů dokončeno v těchto objektech než v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům.

Tab. 3.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	792	316	272	46	132	9	7	10	20
1999	788	339	178	50	117	-	38	66	120
2000	1 001	401	324	57	68	65	27	59	41
2001	869	395	184	60	86	-	44	100	136
2002	983	421	276	58	35	119	19	55	31
2003	1 143	397	373	61	20	139	123	30	62
2004	1 316	499	548	62	20	92	53	42	79
2005	1 133	462	459	43	33	55	20	61	261
2006	1 024	460	421	24	44	-	27	48	243
2007	1 198	606	464	34	24	-	37	33	190
1998 - 2002	4 433	1 872	1 234	271	438	193	135	290	348
2003 - 2007	5 814	2 424	2 265	224	141	286	260	214	835
1998 - 2007	10 247	4 296	3 499	495	579	479	395	504	1 183

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V průměru ročně pak v Libereckém kraji přibylo 4,7 % dokončených bytů, největší přírůstek pak zaznamenávali v okrese Česká Lípa. Více než 40 % výše uvedeného počtu dokončených bytů bylo realizováno v okrese Liberec.

Tab. 3.2.2 Dokončené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhm 1998 - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	792	788	1 001	869	983	1 143	1 316	1 133	1 024	1 198	10 247	131,2	4,7
v tom okresy:													
Česká Lípa	87	188	130	111	121	151	185	133	122	289	1 517	138,1	14,3
Jablonec n. N.	230	134	263	159	133	366	275	242	190	293	2 285	148,6	2,7
Liberec	259	297	456	407	510	399	580	421	434	342	4 105	112,8	3,1
Semily	216	169	152	192	219	227	276	337	278	274	2 340	146,8	2,7

^{*)} bez promítnutí územních změn

Pro lepší meziokresní i časovou porovnatelnost opět použijeme ukazatel intenzity bytové výstavby, pomocí níž se eliminuje počet obyvatel jednotlivých okresů. Při použití tohoto ukazatele vykazuje nejvyšší bytovou výstavbu za období 1998 - 2007 okres Semily a nejnižší okres Česká Lípa.

Tab. 3.2.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998-2002	2003-2007	1998-2007
Kraj celkem	1,8	1,8	2,3	2,0	2,3	2,7	3,1	2,6	2,4	2,8	2,1	2,7	2,4
v tom okresy:													
Česká Lípa	0,8	1,8	1,2	1,0	1,1	1,4	1,7	1,2	1,1	2,8	1,2	1,7	1,4
Jablonec n. N.	2,6	1,5	3,0	1,8	1,5	4,2	3,1	2,7	2,1	3,3	2,1	3,1	2,6
Liberec	1,6	1,9	2,9	2,6	3,2	2,5	3,7	2,6	2,7	2,1	2,4	2,7	2,6
Semily	2,9	2,2	2,0	2,6	2,9	3,0	3,7	4,5	3,7	3,7	2,5	3,7	3,1

^{*)} bez promítnutí územních změn

V současné době je nejvíce preferovaným způsobem bydlení bydlení vlastnické, tj. bydlení ve vlastním rodinném domě. Tuto skutečnost dokládají rostoucí počty bytů dokončovaných i zahajovaných v rodinných domech a jejich převaha ve struktuře bytové výstavby.

Z územního pohledu:

- se nejvíce bytů v rodinných i bytových domech dokončilo v okrese Liberec,
- nástavby, přístavby a vestavby k rodinných i bytovým domům byly v úhrnu za celé období 1998 - 2007 kolaudovány nejčastěji v okrese Semily,
- byty v domech pro seniory a byty v nebytových objektech byly nejvíce realizovány v okrese Jablonec nad Nisou,
- možnost stavebních úprav nebytových prostor využívali zejména v okrese Česká Lípa.

Dalším důležitým ukazatelem popisujícím plynulost bytové výstavby je počet dokončených bytů na 100 zahájených. Hodnota tohoto ukazatele se na krajské úrovni udržovala pod hodnotou 100. Většina stavebníků totiž nedokončí stavbu v tom samém roce, ve kterém ji započala. Hlavní příčinou jsou především finanční, tedy ekonomické aspekty výstavby.

Nejvyrovnanější vztah mezi jednotlivými částmi bytové výstavby lze pozorovat v okrese Jablonec nad Nisou, kde bylo v letech 1998 – 2007 na 100 zahájených bytů 84,6 bytů dokončeno.

Plynulost bytové výstavby podle druhu realizované budovy vypovídá o tom, že kontinuálnost rodinné výstavby (byty v rodinných domech i nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům), výstavby pro seniory a výstavby v nebytových objektech je nejpříznivější v okrese Jablonec nad Nisou. Nejvyrovnanější bilance zahájených a dokončených bytů v bytových domech byla vykázána v okrese Česká Lípa. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům a stavební úpravy nebytových prostor se nejrychleji dokončují v okrese Semily.

Tab. 3.2.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Celkem									
Kraj celkem	10 247	4 296	3 499	495	579	479	395	504	1 183
v tom okresy:									
Česká Lípa	1 517	777	306	78	73	76	53	154	767
Jablonec n. N.	2 285	837	685	125	166	176	205	91	166
Liberec	4 105	1 768	1 761	130	143	125	59	119	112
Semily	2 340	914	747	162	197	102	78	140	138
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	2,4	1,0	0,8	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
v tom okresy:									
Česká Lípa	1,4	0,7	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7
Jablonec n. N.	2,6	0,9	0,8	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Liberec	2,6	1,1	1,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Semily	3,1	1,2	1,0	0,2	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2
dokončené byty na 100 zahájených bytů									
Kraj celkem	77,7	72,3	85,6	52,5	85,8	86,2	92,1	92,1	79,6
v tom okresy:									
Česká Lípa	71,2	60,8	102,7	54,5	80,2	68,5	93,0	100,0	80,0
Jablonec n. N.	84,6	80,1	82,2	84,5	75,5	110,7	124,2	69,5	81,0
Liberec	76,3	77,7	81,2	60,5	50,7	78,1	63,4	64,3	58,6
Semily	78,7	67,8	94,7	37,1	240,2	81,0	68,4	181,8	105,3

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

3.3. Rozestavěné byty

Rozestavěnost bytové výstavby je fází, která od roku 1998 zaznamenává prakticky nepřetržitý nárůst, a to jak v Libereckém kraji, tak i v ostatních krajích a České republice. Vysoký počet rozestavěných bytů je následkem dlouhodobé převahy zahájených bytů nad počtem bytů dokončených. Do této kategorie patří také byty, jejichž výstavba byla dočasně zastavena. Údaje o rozestavěných bytech nevypovídají tedy o rozvinutosti stavební činnosti v regionech, ale spíše vyjadřují neefektivnost využití finančních prostředků.

Tab. 3.3.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{a)}

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	3 672	2 028	441	833	153	65	58	94	520
1999	4 263	2 064	786	894	190	88	89	152	422
2000	4 375	2 089	810	933	239	55	86	163	472
2001	4 478	2 177	745	971	219	123	83	160	369
2002	4 840	2 252	921	995	271	184	104	113	397
2003	5 547	2 458	1 371	1 033	310	165	96	114	474
2004	5 648	2 636	1 253	1 040	330	115	83	191	485
2005	5 616	2 822	998	1 101	329	88	90	188	441
2006	6 187	3 226	1 129	1 128	322	88	134	160	423
2007	6 233	3 447	927	1 134	330	113	129	153	381

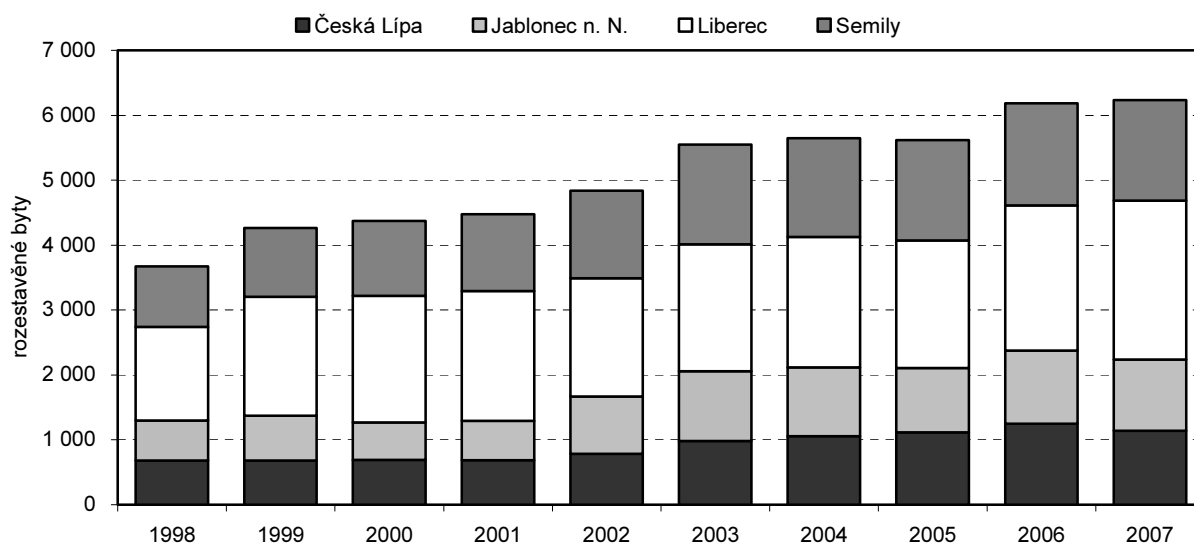
^{a)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Ke konci roku 2007 bylo v Libereckém kraji v úhrnu evidováno celkem 6 233 rozestavěných bytů. Ve srovnání s rokem 2006 se tak jejich počet navýšil o 0,7 %, ale oproti roku 1998 tento nárůst dosáhl dokonce 69,7 %.

Hlavní podíl na celkové rozestavěnosti měly byty v rodinných domech (55,3 % z celkového počtu rozestavěných bytů v roce 2007). Výstavba rodinných domů je totiž na jedné straně ovlivněna již zmíněnými finančními možnostmi stavebníka, na straně druhé je zde také významná prodleva související se získáním kolaudačního rozhodnutí. V pořadí počtu rozestavěných bytů následovaly nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům. Kolísavý vývoj vykazovala výstavba v bytových domech, kdy po obdobích nárůstu následovala období poklesu počtu rozestavěných bytů. Příčinou snížení je skutečnost, že celková dostavba bytových domů je všeobecně díky poměrnému finančnímu krytí a snaze o zpětnou návratnost investice rychlejší. Nejvyššího procentuálního nárůstu rozestavěnosti v posledním desetiletí zaznamenaly byty v nebytových objektech.

Graf 12 Rozestavěné byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 (stav k 31. 12.)



Nejvyššího počtu rozestavěných bytů v Libereckém kraji dosahoval na konci roku 2007 okres Liberec (2 447 bytů) a okres Semily (1 548 bytů). V přepočtu na 1 000 obyvatel si toto prvenství zajistil okres Semily s 20,8 rozestavěnými byty na 1 000 obyvatel, opačný stav vykazoval okres Česká Lípa (11,1 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel).

Z porovnání rozestavěných bytů na 100 zahájených vyplývá, že nejnižší plynulost bytové výstavby připadala v roce 2007 na okres Liberec, naopak nejplynulejší výstavba byla zjištěna v okrese Jablonec nad Nisou.

Tab. 3.3.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Celkem									
Kraj celkem	3 672	4 263	4 375	4 478	4 840	5 547	5 648	5 616	6 187	6 233
v tom okresy:										
Česká Lípa	679	682	691	686	784	984	1 054	1 115	1 251	1 141
Jablonec n. N.	619	689	580	607	883	1 074	1 063	992	1 125	1 097
Liberec	1 442	1 834	1 948	2 000	1 824	1 957	2 008	1 968	2 236	2 447
Semily	932	1 058	1 156	1 185	1 349	1 532	1 523	1 541	1 575	1 548
	na 1 000 obyvatel									
Kraj celkem	8,6	9,9	10,2	10,5	11,3	13,0	13,2	13,1	14,4	14,4
v tom okresy:										
Česká Lípa	6,4	6,5	6,5	6,5	7,4	9,3	9,9	10,5	11,8	11,1
Jablonec n. N.	7,0	7,8	6,6	6,9	10,0	12,2	12,1	11,2	12,7	12,3
Liberec	9,0	11,5	12,2	12,6	11,5	12,4	12,7	12,4	13,9	14,8
Semily	12,3	14,0	15,4	15,7	17,9	20,4	20,3	20,6	21,1	20,8
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
Kraj celkem	463,6	541,0	437,1	515,3	492,4	485,3	429,2	495,7	604,2	520,3
v tom okresy:										
Česká Lípa	780,5	362,8	531,5	618,0	647,9	651,7	569,7	838,3	1 025,4	394,8
Jablonec n. N.	269,1	514,2	220,5	381,8	663,9	293,4	386,5	409,9	592,1	374,4
Liberec	556,8	617,5	427,2	491,4	357,6	490,5	346,2	467,5	515,2	715,5
Semily	431,5	626,0	760,5	617,2	616,0	674,9	551,8	457,3	566,5	565,0

^{*)} bez promítnutí územních změn